IMMOBILIER LOCATIF

Comment se prémunir contre les loyers impayés ?

Etre un jour confronté à un locataire qui ne paie plus ses loyers est source d'inquiétude pour les propriétaires privés. Plusieurs solutions existent néanmoins pour éviter de tels désagréments. Explications.

Cauchemar des propriétaires, l'impayé de loyer concerne aujourd'hui moins de 3% des locations. Un pourcentage certes minime, mais aux conséquences souvent catastrophiques pour les bailleurs touchés, qui comptent généralement sur ce revenu pour rembourser leur prêt ou compléter leur retraite. Pour se protéger de tels désagréments, il existe plusieurs solutions non cumulables entre elles (excepté pour les locataires étudiants ou apprentis). Comme, par exemple, demander une caution physique ou morale au candidat locataire. C'est-à-dire, une personne ou un organisme (entreprise, banque, association…) qui s'engage par écrit à payer à sa place les loyers en cas de défaillance de sa part. Inconvénient, dans le cas d'une caution physique, « rien ne garantit au propriétaire lorsqu'il est amené à faire jouer cette solidarité que le particulier désigné sera en mesure de payer ces dettes. Soit, qu'il n'en ait pas les capacités financières, soit qu'il invoque des moyens juridiques pour se soustraire à son obligation ou encore qu'il soit décédé entre-temps », met en garde Alain Ledemay, directeur général de Galian, société d'assurances, de caution et courtage.

Autre possibilité pour le bailleur : souscrire une assurance « loyers impayés » (dite également « GLI ») auprès d'un assureur privé. Certes plus sûr qu'une caution individuelle car offrant la certitude d'une prise en charge financière en cas de défaut de paiement du locataire, ce type de protection n'est en revanche pas gratuit. Pour une couverture de 60 à 100 000 euros selon les contrats et une durée d'indemnisation de 24 mois minimum, il en coûte en moyenne entre 2 et 2,5% du montant mensuel du loyer, charges incluses. « Cela représente effectivement une dépense supplémentaire pour le propriétaire, mais en cas de problème, il rentre très vite dans ses frais. Imaginons par exemple qu'il loue son appartement 1 000 euros par mois. Le montant de sa prime annuelle d'assurance tourne alors autour des 200 à 350 euros. Or, si l'on considère qu'un impayé de loyer dure en moyenne sept mois, il faudrait qu'il soit assuré plus de vingt ans sans avoir subi de sinistre pour être perdant », détaille Alain Ledemay. En outre, les cotisations ainsi versées sont fiscalement déductibles de ses revenus fonciers.


(REA)/Lanier.)

Système de caution totalement gratuit

Enfin, bonne nouvelle pour les bailleurs, ils disposeront dès le premier trimestre 2016 d'une troisième solution de sécurisation des loyers via la mise en place du dispositif VISALE (Visa pour le logement et l'emploi) développé par le réseau Action Logement. Se substituant à la Garantie universelle des loyers (GUL) originairement prévue par la loi Alur, ce système de caution, totalement gratuit, « sera proposé aux propriétaires du parc privé qui accepteront de prendre comme locataire un salarié venant de signer un contrat de travail en CDD ou en intérim, voire en CDI à condition d'être encore en période d'essai, et dont le dossier aura préalablement été validé par un Comité interprofessionnel du logement », indique Jean-Jacques Denizard, président de l'Association pour l'accès aux garanties locatives. Le principe est simple : sous réserve d'un loyer global mensuel inférieur à 1 300 euros (1 500 euros pour Paris intra-muros), Action Logement prendra en charge, sans franchise ni délai de carence, les loyers non honorés par le locataire durant les trois premières années de son bail. Seul bémol : les éventuels frais de dégradations locatives ne seront pas couverts.

ANNE-LISE DEFRANCE

EN SAVOIR PLUS

A LIRE

- **« Réussir votre location : propriétaire, locataire, louez en toute sérénité »,** ouvrage collectif, éditions Le Particulier, à paraître en septembre 2015, 26 €.
- **« Location : mode d'emploi »,** de Yves Rouquet, éditions Dalloz, juin 2015, 552 pages. 22 €.

A CONSULTER

- **Le site de l'Association pour l'accès aux garanties locatives :** www.apagl.fr
- **L'Agence nationale pour l'information sur le logement :** www.anil.org (rubrique « Vous êtes propriétaire »)

Les points à vérifier avant de choisir une assurance loyers impayés

La durée de la période de carence.

Au moment de l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire, certaines assurances prévoient un délai (en moyenne deux à trois mois) entre la date officielle de souscription du contrat et celle de début de couverture des garanties. En cas d'impayés durant ce laps de temps, aucune prise en charge n'est possible.

L'étendue de la couverture.

Si la totalité des contrats comprend le recouvrement des loyers impayés, d'autres garanties peuvent également être proposées comme la protection juridique, la remise en état du logement en cas de dégradation ou encore le remboursement du loyer durant la phase de recherche d'un nouvel occupant. Selon les assurances, ces options supplémentaires peuvent être facturées.

Le montant et le délai maximum d'indemnisation.

La plupart des assureurs fixent un seuil de dédommagement au-delà duquel ils cessent de couvrir les loyers non honorés (jusqu'à 100 000 euros selon les contrats). De la même manière, ils déterminent une durée plafond de prise en charge (en général, entre 24 et 30 mois).

La condition d'éligibilité du locataire.

Lors d'une déclaration d'incident de paiement par un bailleur, une compagnie d'assurance peut refuser de le rembourser si elle estime que le locataire en place ne répond pas aux critères de solvabilité qu'elle a elle-même définis (type de contrat de travail, montant du loyer par rapport à ses revenus…).

L'AVIS DE…

« Se protéger c'est avant tout trouver un locataire solvable »


(DR.)

Arnaud COUVELARD
responsable juridique à l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI).

◆ Quels conseils donnez-vous à un particulier qui mettre en location un logement ?
Se protéger des impayés de loyers, c'est trouver dès le départ un locataire sérieux et solvable. Avant la signature du bail, il est donc essentiel de s'informer de son niveau de ressources en lui demandant différents documents comme par exemple une copie de son contrat de travail, ses trois derniers bulletins de salaire ou encore son dernier avis d'impôt sur le revenu. Pour sécuriser encore plus les bailleurs individuels, la direction générale des finances publiques leur permet désormais de vérifier en ligne l'authenticité de l'avis d'impôt présenté par leur candidat locataire*.

◆ Et si la location concerne plusieurs personnes ?
Il faut alors s'assurer des revenus de tous les signataires du bail. Et, si ces derniers ne sont pas mariés ou pacsés, mieux vaut inclure dans le contrat de location une clause de solidarité entre les différents colocataires. En cas d'impayés, cette disposition permet de vous retourner contre chacun d'entre eux pour le paiement intégral des loyers. Et ce, même si l'un ou plusieurs a déjà quitté le logement. Lors du départ d'un colocataire, sa solidarité s'éteint en effet six mois après la date d'effet de son congé, sauf si un nouvel occupant l'a remplacé sur le bail. Quant aux couples mariés ou pacsés, il existe une solidarité légale entre eux.

◆ Quand réagir en cas de défaillance du locataire ?
Dès le premier incident de paiement ! Au moindre retard d'une à deux semaines dans le versement du loyer, il est important de contacter immédiatement votre locataire par téléphone ou par lettre recommandée. S'il ne s'exécute pas, vous devez alors lui adresser un commandement de payer par voie d'huissier. C'est en effet ce document qui vous permettra d'engager la procédure d'expulsion. En l'absence de régularisation de sa dette dans les deux mois, il ne vous reste alors plus qu'à assigner le locataire devant le Tribunal d'instance pour demander la résiliation du bail et son départ forcé.

**sur le site https ://cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/*